RECURSO ESPECIAL Nº 2201358 - SP (2025/0076847-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231 DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
RECORRIDO	:	NADIR GUIMARAES FERREIRA
ADVOGADOS	:	FLAVIO ANTUNES RIBEIRO ALVES - SP289736 VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. COBRANÇA CUMULATIVA DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES E USO DA TAXA SELIC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. LEGALIDADE DA COBRANÇA DA MULTA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 5 DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega do empreendimento.

2. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. A despeito da oposição de embargos de declaração, a controvérsia não foi dirimida pelo Tribunal estadual sob o enfoque da impossibilidade de cobrança cumulativa de cláusula penal com lucros

Documento eletrônico VDA48292295 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/06/2025 10:11:53
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: 79a4290d-6527-4822-94ad-bb22efac12fd

cessantes, bem como de utilização da taxa SELIC no cálculo dos juros de mora, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ).

4. Tendo sido a questão da multa contratual solucionada com base na interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes, verifica-se que a revisão da conclusão do acórdão recorrido encontra óbice na Súmula n. 5 do STJ.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade da promitente-compradora, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de junho de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA48292295 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/06/2025 10:11:53
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: 79a4290d-6527-4822-94ad-bb22efac12fd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2201358 - SP (2025/0076847-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231 DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
RECORRIDO	:	NADIR GUIMARAES FERREIRA
ADVOGADOS	:	FLAVIO ANTUNES RIBEIRO ALVES - SP289736 VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. COBRANÇA CUMULATIVA DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES E USO DA TAXA SELIC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. LEGALIDADE DA COBRANÇA DA MULTA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 5 DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega do empreendimento.

2. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. A despeito da oposição de embargos de declaração, a controvérsia não foi dirimida pelo Tribunal estadual sob o enfoque da impossibilidade de cobrança cumulativa de cláusula penal com lucros

Documento eletrônico VDA48063522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:37:00
Código de Controle do Documento: 38a46bca-5ad2-4e52-b092-bc8788bbd38a

cessantes, bem como de utilização da taxa SELIC no cálculo dos juros de mora, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ).

4. Tendo sido a questão da multa contratual solucionada com base na interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes, verifica-se que a revisão da conclusão do acórdão recorrido encontra óbice na Súmula n. 5 do STJ.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade da promitente-compradora, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AL EMPREENDIMENTOS S.A. e ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (AL EMPREENDIMENTOS e outra), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Des.ª MÔNICA RODRIGUES DIAS DE CARVALHO, assim ementado:

> *APELAÇÃO - Compromisso de compra e venda - Loteamento - Atraso na entrega do empreendimento - Validade do prazo de tolerância, desde que não superior a 180 dias - Responsabilidade das rés a partir de então até a efetiva entrega do imóvel Inexistência de prejudicialidade externa - Resultado da demanda promovida pelas rés em face da concessionária AUTOBAN que não interfere na esfera de direitos da autora em relação ao compromisso de compra e venda celebrado entre as partes - Suspensão do processo afastada - Legitimidade passiva das rés, que atuaram em conjunto, como parceiras do negócio - Legitimidade, igualmente, para responder pela restituição da quantia despendida pela adquirente a título de IPTU e taxa de associação antes da imissão na posse - Controvérsia restrita à obrigação pelo pagamento, e não sobre a incidência ou não das verbas - Entraves burocráticos e administrativos inerentes à atividade empresarial exercida pelas rés e que não são oponíveis aos adquirentes - Descumprimento contratual caracterizado - Penalidade que deve englobar o período integral do atraso, afastada a limitação contratual máxima de 10% do valor pago - Não incidência da multa adicional constante na cláusula dezenove do compromisso de compra e venda - Previsão expressa de destinação a hipóteses não previstas especificamente nas demais cláusulas contratuais Incidência apenas da cláusula penal específica disposta no parágrafo sexto da cláusula onze do contrato - Despesas de IPTU e taxa de condomínio anteriores à entrega do imóvel - Natureza propter rem - Verba de*

Documento eletrônico VDA48063522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:37:00
Código de Controle do Documento: 38a46bca-5ad2-4e52-b092-bc8788bbd38a

> *responsabilidade, no entanto, de quem está na posse do imóvel - Abusividade da cláusula de repasse à adquirente antes da entrega da obra - Devolução mantida nos termos da sentença - Danos morais configurados na hipótese - Possibilidade de cumulação de danos materiais e morais - Súmula 37, STJ - Termo inicial dos juros moratórios e da correção monetária corretamente fixados na sentença recorrida - Precedentes desta Corte em ações anteriores envolvendo o mesmo empreendimento - Honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 20% do valor da condenação - Causa de pequena complexidade - Redução para 10%, condizente com os parâmetros estabelecidos no artigo 85, § 2º., do CPC - Imposição de multa por embargos de declaração protelatórios - Manejo, uma única vez, de hipótese recursal legítima - Afastamento da sanção - Recurso da autora provido e das rés provido em parte* (e-STJ, fls. 591/592).

Os embargos de declaração opostos por AL EMPREENDIMENTOS e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 610/612).

Nas razões do presente recurso, AL EMPREENDIMENTOS e outra alegaram, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 14 do CDC, 186, 389, parágrafo único, 402, 403, 406, § 1º, 413, 884 e 927 do CC, ao sustentarem **(1)** a ilegitimidade passiva da primeira recorrente, que não figurou como parte no contrato firmado entre as partes, razão pela qual não pode responder pelo atraso na entrega do loteamento; **(2)** a impossibilidade de cobrança cumulativa da cláusula penal com os lucros cessantes; **(3)** a utilização da taxa SELIC, com dedução do IPCA, no cálculo dos juros de mora; **(4)** o descabimento do pagamento de multa em contrato para a aquisição de lote urbano não edificado, ante a ausência de comprovação dos prejuízos sofridos; e **(5)** que o mero descumprimento contratual, por si só, não enseja reparação a título de dano moral.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 781-802).

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por NADIR GUIMARÃES FERREIRA contra as ora insurgentes, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

(1) Da ilegitimidade passiva

A questão foi enfrentada pelo Tribunal paulista com base nos seguintes fundamentos:

> *Igualmente, não é caso de se reconhecer a alegada ilegitimidade passiva das rés.*

Documento eletrônico VDA48063522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:37:00
Código de Controle do Documento: 38a46bca-5ad2-4e52-b092-bc8788bbd38a

Conforme se depreende dos autos, todas elas se reuniram, em regime de parceria, para consecução do empreendimento, e eventual divisão de atribuições para desenvolvimento do projeto só interessam às próprias empresas, e não é oponível à autora, de forma que, perante a adquirente, todas respondem pelo atraso, independentemente de quem foi a efetivamente responsável (e-STJ, fl. 593).

Da leitura dos excertos acima transcritos, verifica-se que a conclusão do acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel.

Nesse sentido, ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. CORRÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.
[...]
***4. O entendimento desta Corte Superior é de que todos os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor**.*
5. Na espécie, cabível a restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.
6. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7 /STJ.
7. A necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.
8. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.853.761/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021 - sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO DA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS CIRCUNSCRITA À PROVA DOS AUTOS. AGRAVO IMPROVIDO.
[...].
2. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se, a responsabilidade solidária, perante o consumidor, de todos aqueles

Documento eletrônico VDA48063522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:37:00
Código de Controle do Documento: 38a46bca-5ad2-4e52-b092-bc8788bbd38a

que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.
(AgRg no AREsp n. 720.560/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 24/5/2016, DJe de 6/6/2016)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 83 do STJ.

(2) e **(3)** Da impossibilidade da cobrança cumulativa da cláusula penal com lucros cessantes e do uso da taxa SELIC

Sobre esses temas, verifica-se que, a despeito de suscitada a discussão em embargos de declaração, o Tribunal estadual limitou-se a consignar que "os Temas 970 e 971 do STJ não se relacionam às matérias debatidas nestes autos" (e-STJ, fl. 611), bem como que "a correção monetária e os juros de mora foram estabelecidos, desde a origem, na sentença recorrida, e os índices aplicados em primeiro grau de jurisdição não foram objeto de impugnação recursal" (e-STJ, fl. 612), ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 211 do STJ.

(4) Do pagamento de multa

Tendo sido reconhecido o atraso na entrega do empreendimento por parte da construtora ou incorporadora, o Tribunal bandeirante passou a analisar o pedido de indenização, consignando, quanto à imposição ao pagamento a título de danos materiais, que "não é admitida a cumulação de penalidades de cunho material para um mesmo fato gerador, qual seja, o atraso na entrega do empreendimento. Assim sendo, deve ser afastada a condenação das rés ao pagamento da multa convencionada na cláusula 19 do instrumento particular" (e-STJ, fl. 594).

Sob esse prisma, concluiu o órgão julgador pela aplicação, tão somente, da "sanção específica disposta na cláusula 11, § 6º, do compromisso de compra e venda, a qual foi elaborada pela própria parte ré, não se mostrando desarrazoada ou desproporcional ao descumprimento, exceto o teto máximo que, como dito acima, deve ser excluído" (e-STJ, fl. 595), a fim de possibilitar a reparação pelo período integral da mora que no caso persistiu por aproximadamente três anos.

Desse modo, estando evidenciado que a questão foi analisada a partir da interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes, verifica-se que a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, encontra óbice na Súmula n. 5 do STJ.

(5) Do dano moral

Documento eletrônico VDA48063522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:37:00
Código de Controle do Documento: 38a46bca-5ad2-4e52-b092-bc8788bbd38a

Sobre o tema, a Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.642.314/SE, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp n. 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp n. 202.564/RJ , Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ de 1º/10/2001; e REsp n. 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp n. 1.637.627/RJ, DJe de 14/12/2016; REsp n. 1.633.274/SP; DJe de 11/11/2016; AgRg no AREsp n. 809.935/RS, DJe de 11/3/2016 ; e REsp n. 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe de 6/9/2016.

Ao examinar a controvérsia, no ponto, confira-se o que anotou o Tribunal local:

> *Além do longo período de atraso, frustrando a legítima expectativa da autora de usufruir do bem adquirido, é incontroversa a entrega do loteamento com acesso viário diverso do que foi proposto aos compradores, o que é motivo de transtornos que se prolongaram no tempo.*
> *Assim, é inequívoca a frustração, ultrapassando os dissabores da vida cotidiana, devendo ser mantida a indenização, consoante vem reiteradamente decidindo esta Corte ao apreciar outras ações relativas ao mesmo empreendimento* (e-STJ, fl. 596).

Assim, ante a excepcionalidade do caso, tendo em vista o excessivo atraso no prazo de entrega do empreendimento, ao longo de mais de 2 (dois) anos, bem como as consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador local entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, para se alterar tal entendimento é necessária a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado nesta via excepcional, nos termos da mencionada Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXPRESSIVO E PECULIARIDADES*

Documento eletrônico VDA48063522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:37:00
Código de Controle do Documento: 38a46bca-5ad2-4e52-b092-bc8788bbd38a

PRESENTES. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANOS MORAIS. VALOR ADEQUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no REsp 1.853.761/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021).

***2. "No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial" (AgInt no REsp 1.684.875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017)**.*

3. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra irrisório nem desproporcional aos danos suportados pela parte autora, considerando o atraso por período expressivo e ocorrência de fatos que impedem a construção de casa no lote objeto de compra e venda.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.059.554/AC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023 - sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA48063522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:37:00
Código de Controle do Documento: 38a46bca-5ad2-4e52-b092-bc8788bbd38a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.201.358 / SP

Número Registro: 2025/0076847-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10073348220218260309

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE :	ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE :	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS :	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
RECORRIDO :	NADIR GUIMARAES FERREIRA
ADVOGADOS :	FLAVIO ANTUNES RIBEIRO ALVES - SP289736
	VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA48267025 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:32:12
Código de Controle do Documento: 1e4dacd5-1895-4174-993b-2574c6940302

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48267025 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:32:12
Código de Controle do Documento: 1e4dacd5-1895-4174-993b-2574c6940302